

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lillåhöjd
769629-6511
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillåhöjd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsinnehavare.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-21.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Per Henningsson	Ordförande	2025
Anton Philipsson	Ledamot	2026
Torbjörn Lindahl	Ledamot	2025
Tina Uppström	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Jennie Trolin	Suppleant	2025
Klara Bolinder	Suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen.
- Styrelsen har under året hållit 8 st (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2025
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheten Hovsta-Gryt 3:69 i Örebro kommun 2016-10-18. På fastigheten har det uppförts radhus med 14 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Fastigheten färdigställdes och inflyttning påbörjades under mars 2018.

Total bostadsarea 1 526 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Örebro Kommun
E.ON
Intact
Nordea

Ekonomisk förvaltning
Vatten/avlopp, avfallshantering
El
Snöröjning
Bank och lån

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 485 362 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Den 1 januari år 2024 höjs årsavgifterna med 25% för att möta ökade räntekostnader på föreningens banklån. Nya avgiften blev 6 407 kr/månad. From 2025-01-01 höjs avgifterna med 4% och den nya avgiften blir 6 664kr/månad.

Avgift för sophämtning tillkommer utöver ovan angiven månadsavgift.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som ligger till grund för årets avsättning. Den sträcker sig fram till år 2071. Årets avsättning följer den rekommenderade avsättningen som föreslås i underhållsplanen. Underhållsplanen är uppdaterad och föreningen följer den nya avsättningen from 2024 enligt K3.

Slamsugning av brunnar har genomförts hösten 2024. Bokat arbete framåt är att olja utsida av trästaket för altanerna på Sixtensväg, detta skulle ha utförts i Augusti 2024 men blev uppsjutet till våren 2025 pga entreprenören.

I UH-planen fanns också planerat underhåll av trätrallen som skulle inoljas under 2024 (bör ske vartannat år). Detta ansvarar respektive medlem att genomföra, detta för att hålla nere föreningens gemensamma kostnader.

Reparationer

En energibesiktning har genomförts och en energideklaration har tagits fram.

Föreningen har även genomfört en takbesiktning på samtliga fastigheter för att säkerställa att tak och takpannor är i bra skick.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	25
Under året avgående medlemmar	0
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	25

Under året har 0 st (1) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 116	872	785	766	755
Resultat efter finansiella poster	-485	-579	-610	-655	-572
Balansomslutning	42 659	43 278	43 968	44 771	45 609
Soliditet (%)	57	57	58	58	59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	732	566	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 825	11 943	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 825	11 943	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	211	149	0	0	0
Räntekänslighet (%)	16	22	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	35	38	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	96	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsavgift/kvm och energikostnad/kvm är inte representativt då varje bostadsrättsinnehavare tecknar egna avtal för el och värme.

Uppkommen förlust

Föreningen går med förlust och räntekostnaderna är en bidragande faktor men beror främst på avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Styrelsen beslutar att höja årsavgifterna med 4% from 2025-01-01 och bedömer därmed kassaflödet som tillräckligt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	28 240 000	961 234	-3 750 962	-579 041	24 871 231
Balansering fg. års resultat			-579 041	579 041	0
Årets avs. till yttre UH fond		258 000	-258 000		0
Årets resultat				-485 362	-485 362
Eget kapital 2024-12-31	28 240 000	1 219 234	-4 588 003	-485 362	24 385 869

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 330 003
Årets avsättning till fond	-258 000
årets förlust	-485 362
	-5 073 365
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 073 365
	-5 073 365

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 116 448	871 585
Övriga rörelseintäkter		4 394	1 057
Summa rörelseintäkter		1 120 842	872 642
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-152 683	-153 569
Övriga externa kostnader	4	-92 684	-106 800
Personalkostnader och arvoden	5	-13 142	-17 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-807 136	-807 004
Summa rörelsekostnader		-1 065 645	-1 084 457
Rörelseresultat		55 197	-211 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 059	2 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 618	-369 731
Summa finansiella poster		-540 559	-367 227
Resultat efter finansiella poster		-485 362	-579 042
Årets resultat		-485 362	-579 041

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 509 885	42 317 021
Summa materiella anläggningstillgångar		41 509 885	42 317 021
Summa anläggningstillgångar		41 509 885	42 317 021
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 896	5 686
Övriga fordringar	7	1 343	1 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 706	15 450
Summa kortfristiga fordringar		44 945	22 452
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	552 686	0
		552 686	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	551 288	938 332
Summa kassa och bank		551 288	938 332
Summa omsättningstillgångar		1 148 919	960 784
SUMMA TILLGÅNGAR		42 658 804	43 277 805

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		28 240 000	28 240 000
Fond för yttre underhåll		1 219 234	961 234
Summa bundet eget kapital		29 459 234	29 201 234

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 588 003	-3 750 962
Årets resultat		-485 362	-579 041
Summa fritt eget kapital		-5 073 365	-4 330 003

Summa eget kapital		24 385 869	24 871 231
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 040 262	11 901 526
Summa långfristiga skulder		6 040 262	11 901 526

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	12 004 596	6 323 332
Leverantörsskulder		16 682	26 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	211 395	155 632
Summa kortfristiga skulder		12 232 673	6 505 048

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 658 804	43 277 805
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-485 362	-579 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		807 136	807 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		321 774	227 963
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 493	3 519
Förändring av kortfristiga skulder		46 361	37 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		345 642	269 110
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-180 000	-148 802
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-180 000	-148 802
Årets kassaflöde		165 642	120 308
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		938 332	818 024
Likvida medel vid årets slut		1 103 974	938 332

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m² enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar har nu en underhållsplan upprättats som ligger till grund för avsättningen till underhållsfonden.

Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Komponent	%
Stomme, grund	1%
Stammar vatten	2%
El	5%
Fasad	4%
Fönster	5%
Yttertak	5%
Ventilation	5%
Inre ytskikt	10%

Genomsnittlig avskrivning för byggnad ca 1,8%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Nyckeltal för föreningen är inte representativt då boende tecknar egna abonnemang.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesint övriga objekt	0	3 696
Årsavgifter bostäder	1 076 508	833 645
Avfall, fast avgift	39 918	30 272
Överlåtelseavgift	0	1 313
Pantnoteringsavgift	0	2 080
Fakturerat emballage	0	610
Öres- och kronutjämning	22	-31
	1 116 448	871 585

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Snöröjning och sandning	7 763	3 694
Rep gemensamma utr	0	26 788
Fastighetsel	7 967	8 874
Vatten	45 103	49 197
Sophämtning	41 274	30 036
Fastighetsförsäkring	36 175	30 749
Övriga förvaltningskostnader	9 401	4 231
Rep/UH VA/Sanitet	5 000	0
	152 683	153 569

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	2 653	8 394
Förbrukningsmaterial	698	0
Dröjsmålskostnader	454	225
Ersättningar till revisor	17 500	20 000
Förvaltningsarvode, grundavtal	40 156	38 536
Övriga förvaltningskostnader	10 353	33 673
Bankkostnader	3 256	5 972
Övriga externa tjänster	17 614	0
	92 684	106 800

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	10 000	13 000
Arb. givaravg löner/ersätt	3 142	4 084
	13 142	17 084
	13 142	17 084

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	46 892 595	46 892 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 892 595	46 892 595
Ingående avskrivningar	-4 575 574	-3 768 570
Årets avskrivningar	-807 136	-807 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 382 710	-4 575 574
Utgående redovisat värde	41 509 885	42 317 021
Taxeringsvärden byggnader	20 748 000	16 590 000
Taxeringsvärden mark	3 318 000	2 660 000
	24 066 000	19 250 000
Bokfört värde byggnader	39 418 160	40 225 296
Bokfört värde mark	2 091 725	2 091 725
	41 509 885	42 317 021

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 343	1 316
	1 343	1 316

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	6 153	5 410
Förutbetalt förvaltningsarvode Egeryds	10 553	10 039
	16 706	15 449

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastränteplacering	552 686	0
	552 686	0

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Nordea	549 084	795 501
Sparkonto	2 204	142 831
	551 288	938 332

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 3975 83 38625	4,17	2026-03-18	6 105 462	6 170 662
Nordea 3978 89 67515	1,54	2025-04-16	5 796 064	5 886 864
Nordea 3979 82 76272	3,59	2025-01-17	6 143 332	6 167 332
			18 044 858	18 224 858

Amorteringar enligt avtal	180 000	137 468
---------------------------	---------	---------

Långfristig del: 6 040 262 kr.

Kortfristig del: 12 004 596 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 17 144 858 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 400 000	22 400 000
	22 400 000	22 400 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	96 742	69 168
Upplupna räntekostnader	114 653	86 464
	211 395	155 632

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Henningsson
Ordförande

Torbjörn Lindahl
Ledamot

Anton Philipsson
Ledamot

Tina Uppström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
Borevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Lillåhöjd Årsredovisning 2024

Unikt dokument-id:

bb07c857-03df-4732-be2c-405901cfe178

Dokumentets fingeravtryck:

3ff6e5e8fb92bf7272e23a7cdea981dbda0110e189b2d423736f9162319577432e43084effb83c9549
5de632b876b19f73ac403bab753537d810cf5edf84bc5d

Undertecknare



Anton Philipsson

Styrelse

E-post: anton.philipsson@gmail.com

Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 185.113.97.226

Signerad med BankID: Anton Filip
Andreas Philipsson (19930118****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-22 10:02:55 UTC



Tina Uppström

Styrelse

E-post: izmata@hotmail.com

Enhet: Facebook App 513.1.0.66.92 on SM-S911B Android
14 (smartphone)

IP nummer: 213.67.223.36

Signerad med BankID: Inez Maria Tina
Uppström (19780522****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-22 15:16:04 UTC



Torbjörn Lindahl

Styrelse

E-post: lindahl.torbjorn@gmail.com

Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone)

IP nummer: 83.187.189.152

Signerad med BankID: TORBJÖRN
LINDAHL (19710405****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-22 17:53:45 UTC



Per Henningsson

E-post: per.a.henningsson@gmail.com

Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 78.82.245.239

Signerad med BankID: PER
HENNINGSSON (19780516****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-25 10:43:22 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.94.165.31

Signerad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-02 11:53:24 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-06-02 11:53:24 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-06-02 11:53:24 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-06-02 11:53:23 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 18.68.51.212 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-06-02 11:52:55 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-06-02 11:49:44 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-27 05:17:19 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2025-05-27 05:17:17 UTC

Dokumentet godkändes av Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden

2025-05-27 05:17:13 UTC

Dokumentet öppnades av Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden

2025-05-25 10:43:23 UTC

Dokumentet skickades till Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: ()

2025-05-25 10:43:22 UTC

Dokumentet signerades av Per Henningsson (per.a.henningsson@gmail.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 78.82.245.239 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-25 10:43:21 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Per Henningsson
(per.a.henningsson@gmail.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-25 10:42:55 UTC

Dokumentet lästes igenom av Per Henningsson (per.a.henningsson@gmail.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 78.82.245.239 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-25 10:40:31 UTC

Dokumentet öppnades av Per Henningsson (per.a.henningsson@gmail.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 78.82.245.239 - IP Plats: Örebro, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-22 17:53:48 UTC	Dokumentet skickades till Per Henningsson (per.a.henningsson@gmail.com) Enhet: ()
2025-05-22 17:53:45 UTC	Dokumentet signerades av Torbjörn Lindahl (lindahl.torbjorn@gmail.com) Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil) IP nummer: 83.187.189.152 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2025-05-22 17:53:45 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Torbjörn Lindahl (lindahl.torbjorn@gmail.com) Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil) IP nummer: 70.132.10.138 - IP Plats: Copenhagen, Denmark
2025-05-22 15:16:04 UTC	Dokumentet signerades av Tina Uppström (izmata@hotmail.com) Enhet: Facebook App 513.1.0.66.92 on SM-S911B Android 14 (smartmobil) IP nummer: 213.67.223.36 - IP Plats: Örnsköldsvik, Sweden
2025-05-22 15:16:04 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Tina Uppström (izmata@hotmail.com) Enhet: Facebook App 513.1.0.66.92 on SM-S911B Android 14 (smartmobil) IP nummer: 3.172.17.45 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-05-22 15:15:47 UTC	Dokumentet lästes igenom av Tina Uppström (izmata@hotmail.com) Enhet: Facebook App 513.1.0.66.92 on SM-S911B Android 14 (smartmobil) IP nummer: 213.67.223.36 - IP Plats: Örnsköldsvik, Sweden
2025-05-22 15:14:35 UTC	Dokumentet öppnades av Torbjörn Lindahl (lindahl.torbjorn@gmail.com) Enhet: Chrome 74.0.3729.131 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 173.252.127.12 - IP Plats: Forest City, United States
2025-05-22 15:14:32 UTC	Dokumentet öppnades av Tina Uppström (izmata@hotmail.com) Enhet: Chrome 74.0.3729.131 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 31.13.115.113 - IP Plats: Luleå, Sweden
2025-05-22 10:02:55 UTC	Dokumentet signerades av Anton Philipsson (anton.philipsson@gmail.com) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 185.113.97.226 - IP Plats: Örebro, Sweden
2025-05-22 10:02:55 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Anton Philipsson (anton.philipsson@gmail.com) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 3.172.17.47 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-05-22 09:58:36 UTC	Dokumentet lästes igenom av Anton Philipsson (anton.philipsson@gmail.com) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 185.113.97.226 - IP Plats: Örebro, Sweden
2025-05-22 09:57:32 UTC	Dokumentet öppnades av Anton Philipsson (anton.philipsson@gmail.com) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 185.113.97.226 - IP Plats: Örebro, Sweden
2025-05-22 09:46:04 UTC	Dokumentet skickades till Torbjörn Lindahl (lindahl.torbjorn@gmail.com) Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-22 09:46:03 UTC

Dokumentet skickades till Tina Uppström (izmata@hotmail.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden

2025-05-22 09:46:02 UTC

Dokumentet skickades till Anton Philipsson (anton.philipsson@gmail.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden

2025-05-22 09:46:01 UTC

Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden

2025-05-22 09:45:30 UTC

Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden

2025-05-22 09:43:13 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillåhöjd, org.nr. 769629-6511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillåhöjd för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillåhöjd för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-06-02 11:55:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.